

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

VI^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.618 du 2 mai 2022

A. 222.515/VI-21.043

En cause : **la société anonyme IMMOBILIÈRE LOMEL,**
ayant élu domicile chez
M^e Bernard FRANCIS, avocat,
vieux chemin du poète 11
1301 Bierges,

contre :

1. **le bourgmestre de la ville de Wavre,**
2. **la ville de Wavre,**
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 juin 2017, la SA Immobilière Lomel demande l'annulation de « l'Arrêté de Police adopté le 21 mars 2017 par le Bourgmestre f.f de la ville de Wavre ordonnant des mesures pour vérifier l'insécurité des immeubles sis au n° 29, 27 et 25 de la rue du Pont du Christ ».

II. Procédure

Le droit visé à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État a été acquitté.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Jean-François Neuray, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé des derniers mémoires.

Par une ordonnance du 9 février 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 31 mars 2021.

Par des courriers du 23 mars 2021, l'affaire a été remise *sine die*.

Par une ordonnance du 1^{er} avril 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 avril 2021.

M. Imre Kovalovszky, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Antoine Gillet, *loco* M^e Bernard Francis, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Jérôme Denayer, *loco* M^e Bernard Pâques, avocat, comparaisant pour les parties adverses, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-François Neuray, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Exposé des faits utiles

Le 10 mars 2017, des agents de l'administration communale de Wavre constatent que les bâtiments situés aux n^{os} 25, 27 et 29 de la rue Pont du Christ présentent des signes d'instabilité, singulièrement celui du n^o 25, propriété de la requérante.

Le 21 mars suivant, les propriétaires des n^{os} 27 et 29 sont informés de la situation et avertis qu'un expert en stabilité viendra visiter les lieux. L'immeuble situé au n^o 25 est inoccupé et les parties adverses indiquent que les démarches effectuées

pour prévenir la requérante sont restées vaines.

Le même jour, le bourgmestre prend la décision suivante :

- « Considérant que les communes ont pour mission de faire jouir les habitants des avantages d'une bonne police, notamment de la propreté, de la salubrité, de la sûreté et de la tranquillité publiques ;

Considérant qu'il ressort des constatations effectuées le vendredi 10 mars 2017 par les services compétents de la commune, que les immeubles sis rue du Pont du Christ, 25, 27 et 29 semblent se trouver dans un état d'insécurité dangereux pour leurs occupants et le voisinage, en particulier le n° 25 dont certaines parties d'enduits de façade ou de pierres décoratives se décollent et tombent sur le domaine public ; qu'il apparaît, en outre, une fissuration inquiétante entre les numéros 27 et 29 ;

Considérant que la situation de ces trois immeubles, et particulièrement du numéro 25, semble très inquiétante sur le plan de leurs structures, amenant l'Administration à s'interroger sur les risques d'effondrement de ce dernier immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu, de toute urgence, de faire vérifier l'état de stabilité de ces immeubles et des mesures à prendre par un ingénieur en stabilité, désigné par le Service des Travaux de la Ville de Wavre, en l'occurrence M. [D.], celui-ci ayant déjà réalisé de nombreuses expertises pour la ville de Wavre ;

Considérant que cette visite a été fixée au lundi 27 mars à partir de 14h, en accord avec M. [D.], le Service des Travaux et la Police de Wavre qui sera présente ;

Considérant que le propriétaire de l'immeuble n° 25 n'a pas pu être contacté en urgence, le contact étant cherché depuis le 10 mars sans succès ; que cet immeuble semble appartenir à une société anonyme nommée "Immobilière Lomel" dont l'adresse de la société semble totalement fausse, les personnes occupant cette adresse nous affirmant ne pas connaître la société mentionnée ci-avant ; que deux des quatre administrateurs vivent en Suisse et aux Pays-Bas, les deux autres semblant ne pas posséder de téléphone ;

Considérant que les occupants des immeubles 27 et 29 ont été informés, ce mardi 21 mars 2017, par la visite d'un représentant du Bourgmestre, M. [P.L.] architecte communal, de l'état de leur bien, de la volonté de l'autorité communale de prendre les mesures d'expertise qui s'imposent et qu'une visite des lieux se tiendra le lundi 27 mars 2017 ;

Considérant que les occupants n'ont pas émis de remarques ou d'arguments propres à justifier que la mesure ne soit pas prise, ou qu'une autre mesure moins radicale soit prise (Mme [T.] pour le numéro 29 et la gérante du magasin "Pearl" pour le numéro 27) ;

ARRETE

Article 1 – En l'absence du propriétaire du numéro 25, ordre est donné au Service des Travaux de recourir aux services d'un serrurier professionnel afin de donner accès aux lieux et de refermer ensuite les accès à l'immeuble et d'en remettre un jeu des clés à la police de Wavre et au Service des Travaux.

Article 2 – Toute occupation de l'immeuble numéro 25 est interdite jusqu'à

libération des lieux par le Bourgmestre de Wavre.

Article 3 – Ordre est donné à Monsieur [D.], ingénieur en stabilité, de remettre un rapport sur l'état de stabilité de ces trois immeubles et sur les mesures éventuelles à prendre en vue de garantir la sécurité publique. Ce rapport doit être transmis dans les 8 jours.

Article 4 – Les mesures préconisées par Monsieur [D.] feront l'objet d'un nouvel arrêté de M^{me} [P.], Premier Echevin, Bourgmestre faisant fonction. »

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Mise hors cause

Le bourgmestre de Wavre a adopté l'acte attaqué en sa qualité d'organe de la ville de Wavre. Il y a lieu de le mettre hors de cause.

V. Moyen unique

V.1. Requête

La requérante prend un moyen unique de la violation de l'article 135, § 2, de la Nouvelle loi communale, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des droits de la défense, de la règle *audi alteram partem* et du « principe général de bonne administration » ainsi que de l'erreur dans les motifs de droit et de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle fait valoir que la décision attaquée a été prise sans qu'elle ait été entendue en ses explications, alors qu'il résulte de l'acte attaqué que son auteur connaissait l'identité du propriétaire de l'immeuble et qu'une simple recherche sur le site de la Banque carrefour des entreprises aurait pu lui indiquer son siège social. Elle estime que rien n'empêchait l'autorité communale d'y envoyer un courrier recommandé.

Elle fait valoir que la décision attaquée se limite à indiquer que « l'adresse de la société semble fausse », sans cependant mentionner l'adresse à laquelle elle fait référence, ce qui semble démontrer qu'elle n'a pas cherché à prendre connaissance de l'adresse de son siège social.

La requérante soutient également que la circonstance, invoquée dans l'acte attaqué, que « deux des quatre administrateurs vivent en Suisse et aux Pays-Bas, les deux autres ne semblent pas posséder de téléphone » est dépourvue de

pertinence dès lors qu'il suffisait d'envoyer un courrier recommandé au siège social. Elle souligne à cet égard que la partie adverse reconnaît avoir recherché son adresse dès le 10 mars 2017, alors que l'acte attaqué n'a été adopté que 11 jours plus tard. Elle souligne que les occupants des deux autres immeubles, situés aux n^{os} 27 et 29, ont été informés de l'état de leur bien, de la volonté communale de prendre des mesures d'expertise, ainsi que de la visite des lieux qui devait se tenir le 27 mars 2017 et qu'ils n'ont pas émis de remarque, tandis que, contrairement à ceux-ci, la possibilité de formuler des remarques ne lui a pas été donnée.

V.2. Mémoire en réplique

Dans son mémoire en réplique, la requérante souligne encore que la partie adverse a cherché à entrer en contact avec les occupants ou propriétaires des immeubles situés aux n^{os} 27 et 29.

Elle conteste l'argument formulé par la partie adverse dans son mémoire en réponse, selon lequel c'est sur la base de « faits purement matériels » qu'elle a considéré qu'il se justifiait de procéder à un examen de la stabilité de l'immeuble et que les défauts constatés ne nécessitaient pas de l'entendre.

Elle souligne qu'avant d'adopter l'acte attaqué, la partie adverse a tenté d'entrer en contact avec elle et qu'elle considérait donc nécessaire d'entendre les propriétaires ou occupants des immeubles concernés en ce compris la requérante. Cette dernière soutient qu'il appartenait à tout le moins à la partie adverse d'explicitier formellement dans l'acte attaqué les raisons pour lesquelles, après avoir estimé qu'il était nécessaire de l'entendre avant l'adoption de l'acte attaqué, elle a finalement estimé pouvoir prendre celui-ci sans l'entendre.

V.3. Dernier mémoire de la requérante

Dans son dernier mémoire, la requérante expose qu'il ne peut être considéré *a priori* que son audition n'aurait en aucun cas eu la moindre incidence sur la décision et qu'au contraire, il convient de constater que la partie adverse n'a pas mis en œuvre de manière adéquate les mesures qui lui auraient permis d'être entendue et qu'elle a été privée de la possibilité d'avancer le moindre argument susceptible d'influer sur l'acte attaqué.

V.4. *Appréciation du Conseil d'État*

Par la décision attaquée, le bourgmestre ordonne qu'un rapport sur l'état de stabilité des trois immeubles concernés soit établi et transmis dans les huit jours, ce rapport devant indiquer les mesures éventuelles à prendre en vue de garantir la sécurité publique. Il impose également de recourir à un serrurier professionnel afin de donner accès à l'immeuble sis au n° 25 et en interdit toute occupation jusqu'à libération des lieux.

Le principe *audi alteram partem* requiert que le bourgmestre, qui envisage notamment d'interdire l'occupation d'un immeuble jusqu'à ce qu'il décide de libérer les lieux, permette au propriétaire de s'exprimer à propos des faits que le bourgmestre se propose de retenir pour prendre sa décision et au sujet de la mesure qu'il envisage de prendre, à moins que cet immeuble ne soit manifestement une cause de danger immédiat et qu'il soit dès lors indispensable que l'arrêté interdisant son occupation produise ses effets le plus rapidement possible.

En l'espèce, la motivation de l'acte attaqué indique que les trois immeubles concernés semblent se trouver « dans un état d'insécurité dangereux pour leurs occupants et le voisinage », que leur situation paraît « très inquiétante sur le plan de leurs structures » et que tel est le cas, en particulier, de l'immeuble portant le n° 25, appartenant à la requérante, à propos duquel l'administration s'interroge quant au risque d'effondrement. Il est relevé que certaines parties d'enduits de façade ou de pierres décoratives de cet immeuble se décollent et tombent sur le domaine public. Ces éléments, qui ne font l'objet d'aucune contestation, ont amené la partie adverse à considérer qu'il y avait urgence à vérifier l'état de stabilité des immeubles. Il ressort également de l'acte attaqué que la partie adverse a entrepris des démarches en vue de contacter la requérante, mais que, l'immeuble concerné n'étant pas occupé, contrairement aux immeubles voisins, ces démarches n'ont pas abouti dans le délai que la partie adverse estimait ne pas pouvoir dépasser en raison de l'urgence commandée par l'état apparent de cet immeuble. S'il est exact que, comme le soutient la requérante, l'autorité aurait pu adresser un courrier recommandé à son siège social, dans la meilleure des hypothèses, cela aurait retardé de plusieurs jours l'adoption des mesures en cause. La circonstance que la partie adverse a, dans un premier temps, tenté de joindre le propriétaire en vue de lui permettre de donner son avis sur les mesures envisagées ne lui interdisait pas d'y renoncer, eu égard à l'urgence qu'elle estimait pouvoir déduire de la nécessité, d'une part, d'obtenir le plus rapidement possible un rapport sur l'état de stabilité des immeubles concernés et, d'autre part, d'interdire l'occupation de celui qui paraissait présenter un risque d'effondrement.

Le moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Le bourgmestre de la ville de Wavre est mis hors cause.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros accordée, à la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre, le 2 mai 2022 par :

Imre Kovalovszky,
David De Roy,
Florence Piret,
Vincent Durieux,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vincent Durieux

Imre Kovalovszky